

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 11 mai 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Krieger

Greffière : Mme Sottas

Art. 146, 163 al. 3, 544 al. 3 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **I.**_____, anciennement **Z.**_____, à Echandens, demanderesse, contre le jugement rendu le 5 novembre 2009 par le Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **A.W.**_____, à Vevey, **A.V.**_____, à Avully, **B.V.**_____, à Chavannes-près-Renens, **B.W.**_____, à Saxon, et **L.**_____, à Orbe, défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 novembre 2009, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a rejeté l'action ouverte par Z._____, actuellement I._____, à l'encontre de A.W._____, B.W._____, A.V._____, B.V._____ et L._____ (I), arrêté les frais de la procédure à 3'400 fr. à la charge de la demanderesse et 3'550 fr. à la charge des défendeurs précités (II), dit que la demanderesse est la débitrice des défendeurs, solidairement entre eux, de la somme de 10'662 fr. (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, qui est le suivant:

"1. La demanderesse Z._____ est une société dont le but est "opérations immobilières". Son siège se trouve à Pully. Ses administrateurs avec signature individuelle sont M._____ et [...], ce dernier étant l'administrateur président.

2. Les défendeurs B.V._____ et A.V._____, respectivement mère et fils, étaient précédemment copropriétaires de la parcelle n° [...] au territoire de la commune d'Orbe. Toujours à Orbe, les frères A.W._____ et B.W._____, également défendeurs dans la présente cause, étaient quant à eux copropriétaires de la parcelle n° [...]. Le défendeur L._____ était pour sa part propriétaire des parcelles n° [...] et [...], acquises respectivement en juillet 1997 et avril 1998. Il faut noter que seules les parcelles [...] et [...] étaient situées en zone constructible.

En date du 23 septembre 1997, les défendeurs B.V._____ et A.V._____, A.W._____ et B.W._____, ainsi que B.R._____, les trois filles d[...] et les deux enfants de [...] ont passé, en leur qualité de propriétaires de diverses parcelles d'un quartier de la Commune d'Orbe, une convention. Celle-ci exposait préliminairement que la Commune d'Orbe avait adopté le plan de quartier [...], approuvé le 13 août 1996 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports de l'Etat de Vaud, qui avait pour but de valoriser les parcelles précitées, notamment celles qui n'étaient pas constructibles. Ce plan de quartier concernait les parcelles n° [...], [...], [...], [...] et [...] de la commune d'Orbe, propriétés des différentes parties à la convention. Ces dernières ont précisé qu'elles souhaitaient éviter de procéder à un remaniement parcellaire ou à un autre échange ou péréquation modifiant la répartition de la propriété du sol et/ou la surface des parcelles dans le périmètre du plan de quartier avant de disposer d'offres d'achat ou de projets de construction concrets. Les différents signataires ont donc accepté de

partager entre eux le produit brut de la vente de leurs parcelles en proportion des surfaces dont ils étaient propriétaires à l'intérieur du périmètre. Ils ont arrêté la clé de répartition de la manière suivante :

Parcelle	propriétaire	surface prise en compte	%
[...]	L. _____	3090 m2	6,3
[...]	[...] _____	12263 m2	25,1
[...]	[...] _____	505 m2	1
[...]	B.V. _____	15415 m2	31,5
[...]	A.W. _____	17635 m2	36,1
		45313 m2	100

Au terme de leur convention, les propriétaires précités ont décidé notamment de mettre leurs efforts en commun pour vendre les actuelles parcelles n° [...] et [...] du territoire de la commune d'Orbe qui pourraient être vendues en bloc ou après morcellement et/ou réunion (1). Ils sont également convenus que le prix de vente net de ces parcelles serait réparti selon la clé de répartition mentionnée ci-dessus et qu'il en irait de même des frais de commercialisation, de mise en valeur, d'équipement, d'entretien, soit tous frais destinés à favoriser et permettre la vente du terrain constituant les actuelles parcelles n° [...] et [...] (2); enfin que les décisions quant au morcellement et/ou la constitution de nouvelles parcelles seraient prises, le cas échéant, lorsque le premier acheteur aurait pris l'engagement d'acquérir un premier lot et qu'il en irait de même de la constitution des servitudes et de l'équipement nécessaire à l'utilisation des parcelles n° [...] et [...] prévues dans le plan de quartier (3).

En avril 1998, L. _____ a acquis la parcelle [...] précédemment propriété des hoirs d'[...] et [...].

3. En 2001 ou 2002, B.R. _____ a vendu sa parcelle n° [...] à la société J. _____, initialement défenderesse dans la présente cause. Dite société avait pour but "entreprise générale dans le bâtiment".

4. Dans le cadre du plan de quartier "[...]", Z. _____ a acquis dans cette zone un premier lot de terrains, sur lesquels elle a fait bâtir quatre grands bâtiments où ont été réalisés trente-six logements en PPE. Cette promotion immobilière s'étant déroulée avec succès, la demanderesse a envisagé un second projet dont l'objectif était à nouveau de racheter plusieurs parcelles du quartier pour y construire des bâtiments qui seraient ensuite revendus sous forme de PPE. Selon le témoin M. _____, Z. _____ a donc projeté de racheter les parcelles n° [...], [...], [...] et [...], propriétés des défendeurs B.V. _____ et A.V. _____, A.W. _____ et B.W. _____ ainsi que L. _____. La demanderesse souhaitait également acheter simultanément la parcelle n° [...] propriété de J. _____. Selon le témoin M. _____, le bureau d'architecture [...] a été mandaté pour établir des plans. Dit bureau a proposé à la demanderesse de construire deux longs bâtiments droits ainsi qu'un troisième en forme de demi-cercle, immeubles qui devaient être ensuite, comme on l'a déjà dit, revendus sous forme d'appartements en PPE.

Dans ce contexte, Z._____ a mandaté A.R._____ pour approcher les défendeurs afin de négocier un prix global pour l'ensemble des parcelles précitées.

5. Sous l'égide de A.R._____, les négociations entre les parties ont abouti à la signature, le 22 août 2005, en l'étude du notaire H._____ à Orbe, d'un document intitulé "Ventes à terme - Pactes d'emption". Les signataires de cet acte étaient d'une part A.W._____ et B.W._____, A.V._____, qui agissait tant en son propre nom que pour le compte de sa mère B.V._____, L._____ et, pour J._____, son mandataire, [...], tous désignés sous le terme de "vendeurs" et, d'autre part, B.R._____, agissant en qualité de mandataire substituant M._____, administrateur de la demanderesse, désignée comme "l'acquéreur".

Dit acte exposait préliminairement que les immeubles en question étaient situés dans le périmètre du plan de quartier "[...]" et que par acte instrumenté le 15 juillet 2005 par le notaire H._____, B.W._____ et A.W._____, d'une part, ainsi que A.V._____ et B.V._____, d'autre part, avaient vendu à la demanderesse un bien-fonds de 5'463 m² provenant de l'ancienne parcelle [...] - propriété de A.W._____ et B.W._____ - et un bien-fonds de 5'056 m² détaché de l'ancienne parcelle [...] - propriété de A.V._____ et B.V._____, ces deux biens-fonds ayant été réunis et formant désormais la nouvelle parcelle [...]. Il était également précisé que A.W._____ et B.W._____, A.V._____ et B.V._____, L._____ ainsi que J._____ voulaient vendre à terme les nouvelles parcelles [...] et [...] ainsi que les parcelles [...], [...] et [...] à Z._____, qui entendait ultérieurement affecter les parcelles [...] et [...] à la construction.

L'article I de dit acte, intitulé "Ventes", précisait les détails de chaque parcelle vendue ainsi que les éventuelles obligations incombant à certains propriétaires. Ainsi, l'acte instrumenté prévoyait à la charge de J._____ les obligations suivantes :

- faire radier - simultanément à l'inscription du transfert de propriété de l'immeuble susdésigné (soit la parcelle n° [...] d'Orbe) au Registre foncier, à ses frais et sous sa responsabilité exclusifs - l'hypothèque RF No [...] (ID.[...]) susdésignée;
- de rembourser à tant moins du prix de vente les contributions ou dettes qu'elles garantissent;
- d'obtenir, préalablement à l'inscription du transfert de propriété de l'immeuble susdésigné au Registre foncier, la radiation - à ses frais exclusifs - de l'annotation "Restriction du droit d'aliéner (960 CCS al. 1 ch. 1)" RF No [...] (ID.[...]).

Quant à l'article II, appelé "Dispositions communes", il prévoyait notamment que "les vendeurs déclarent, sous leur propre responsabilité, chacun pour ce qui le concerne, que les immeubles objet du présent acte sont libres de bail et de tout autre titre d'occupation". Les parties ont également décidé que le prix de vente, convenu entre elles, des immeubles désignés à l'article I ci-dessus, était fixé à la somme globale et forfaitaire de 2'700'000 fr. sans aucune autre prestation. L'article II précisait également que "les engagements du présent acte sont

fermes et définitifs, aucune des parties ne pouvant s'en délier, même en versant à l'autre une dédite". Enfin, dit acte stipulait que le transfert de propriété ne serait requis au Registre foncier qu'après complet paiement du prix de vente et interviendrait sous forme d'une réquisition de transfert attestant le paiement intégral du prix de vente, que les comparants s'engageaient à signer le 31 juillet 2006 au plus tard, moyennant avis signifié par lettre signature, par les soins du notaire, au moins 10 jours à l'avance. Si à cette date, l'une des parties ne s'était pas exécutée par la signature de la réquisition de transfert ou par le paiement du prix de vente, la partie non défaillante aurait, à son choix, la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en réclamant au surplus des dommages-intérêts moratoires;

- soit de renoncer à l'exécution du contrat, et de demander, en lieu et place, à titre de peine conventionnelle, le paiement d'une somme de 270'000 fr., montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure que la notification à la partie défaillante du constat notarié de carence.

L'article VI de l'acte, intitulé "Dispositions finales - frais et impôts" prévoyait enfin que pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution des présentes, les contractants faisaient élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, à défaut de domicile ou de siège dans le canton de Vaud.

Conformément aux dispositions de l'article II de l'acte du 22 août 2005, le notaire H._____ a convoqué les parties à une séance d'exécution dudit acte fixée au 26 juillet 2006.

6. Par lettre aux parties du 24 juillet 2006, H._____ a averti les parties que l'annotation de la restriction du droit d'aliéner inscrite sur la parcelle [...] propriété de J._____ avait été requise par le Juge d'instruction de la République et canton de Genève à la suite d'une procédure pénale ouverte à l'encontre de [...], administrateur de J._____. Le notaire a également rappelé que l'exécution du contrat de vente signé le 22 août 2005 supposait notamment la radiation de l'annotation susmentionnée. Il a expliqué qu'il avait, par lettre du 17 juillet 2006, saisi le Procureur général genevois d'une requête de radiation de cette inscription, mais que ce magistrat l'avait informé par fax du 19 juillet 2006 qu'il ne donnerait pas suite aux requêtes formulées. En conséquence, H._____ a décidé d'annuler la séance d'instrumentation prévue le 26 juillet 2006.

Hormis J._____, les parties se sont néanmoins présentées le 26 juillet 2006 à l'étude du notaire H._____. La restriction du droit d'aliéner frappant la parcelle [...] propriété de J._____ n'ayant pas pu être radiée, l'exécution de l'acte du 22 août 2005 n'a toutefois pas pu être instrumentée.

7. Par courriel du 27 juillet 2006, A.W._____, qui représentait également les autres défendeurs, à l'exception de J._____, a proposé à la demanderesse d'établir un nouvel acte de vente dont la parcelle [...]

(recte : [...]), propriété de J._____, non constructible, serait exclue. Selon cette proposition, la part revenant à J._____ resterait bloquée chez le notaire H._____ jusqu'à la radiation de la restriction du droit d'aliéner. A.W._____ précisait dans son courriel que de cette manière, la vente pourrait intervenir dans les meilleurs délais, le temps pour H._____ de préparer un nouvel acte.

Par correspondance du 27 juillet 2006, le défendeur A.W._____ a mis en demeure J._____, par l'intermédiaire de son représentant [...], d'obtenir la confirmation de la radiation de la restriction du droit d'aliéner, ce qui aurait permis une signature de l'acte de vente en fin d'après-midi, faute de quoi J._____ serait tenue pour seule responsable du constat de carence qui serait établi et du paiement de la peine conventionnelle de 270'000 francs.

Dans une lettre du 27 juillet 2006 adressée au notaire H._____, la demanderesse a requis que, conformément à l'acte de ventes à terme / pactes d'emption signé, un constat notarié de carence soit notifié aux vendeurs, ce pour autant que la réquisition de transfert ne puisse être signée dans un délai au 31 juillet 2006.

Le notaire [...] a donné suite à la correspondance précitée pour le compte de son associé H._____ par un courrier adressé le 28 juillet 2006 aux parties les convoquant pour une nouvelle séance d'instrumentation fixée le 22 août 2006 à 16 heures en son étude. Il a également invité Z._____ à verser, dans un délai au 22 août 2006 au plus tard sur le compte de l'étude, le montant du prix d'acquisition, soit 2'700'000 francs. Le notaire [...] a enfin précisé dans sa lettre que si l'une des parties ne se présentait pas, n'était pas en mesure ou refusait de s'exécuter, l'autre partie pourrait alors faire constater la carence de l'une et la poursuivre :

- soit en exécution du contrat avec dommages et intérêts moratoires;
- soit en paiement de la peine conventionnelle de 270'000 fr. stipulée dans l'acte du 22 août 2005.

H._____ a encore adressé à la demanderesse une correspondance du 28 juillet 2006 confirmant qu'il avait envoyé ce jour à toutes les parties concernées l'avis de convocation mentionnant l'établissement d'un constat de carence en cas d'inexécution de l'une ou l'autre.

Z._____ a réagi par un courrier du 3 août 2006, par lequel elle a contesté que la signature de la réquisition de transfert puisse intervenir après l'échéance contractuelle du 31 juillet 2006, expliquant qu'elle souhaitait s'en tenir au strict respect du contenu de l'acte de ventes à terme - pactes d'emption. En conséquence, la demanderesse a réitéré sa demande d'établissement d'un constat notarié de la carence des vendeurs.

Le notaire H._____ n'ayant pas donné suite à la correspondance précitée, Z._____ a, par l'intermédiaire de son conseil,

adressé une lettre recommandée au notaire, lui demandant d'annuler purement et simplement la convocation pour la séance du 22 août 2006 et de donner suite à sa demande d'établir un constat de carence.

Par correspondance du 21 août 2006, le notaire H._____, par l'intermédiaire de son conseil entre temps consulté, a averti les parties qu'ayant constaté que la signature de l'acte de transfert était impossible vu le maintien de la restriction du droit d'aliéner, il ne pourrait dresser de constat de carence, même si, de son côté, l'acheteuse avait rempli ses obligations en mettant à disposition la totalité du prix de vente, le constat de carence impliquant selon le notaire que la vente soit exécutable.

8. Le 23 août 2006, A.W._____, toujours pour le compte des autres défendeurs, a écrit à Z._____ en lui proposant que les parcelles n° [...], [...], [...] et [...] de la commune d'Orbe lui soient vendues pour le prix de 2'500'000 fr., la diminution de 200'000 fr. par rapport au pacte d'emption correspondant au montant de l'estimation fiscale de la parcelle [...], qui était selon le défendeur de toute façon inconstructible. Dans ce courrier, A.W._____ précisait qu'en cas d'accord de la demanderesse avec cette proposition, le notaire H._____ serait invité à établir un nouvel acte de vente dont la signature pourrait, selon l'auteur, intervenir dans les plus brefs délais.

Par courriel du même jour, M._____, administrateur de la demanderesse, a répondu à A.W._____ qu'au vu de l'évolution du dossier, il estimait qu'il serait adéquat que les parties se rencontrent afin de "parler de la suite à donner à cette affaire". M._____ a également exposé que le projet mis à l'enquête avait rencontré de nombreuses oppositions et ne leur permettait plus de construire la surface prévue, un parking intérieur supplémentaire devant être envisagé. Il a poursuivi en estimant que ces éléments faisaient que l'opération était irréalisable aux conditions initiales. M._____ a finalement proposé une réunion dès le 12 septembre 2006, [...], administrateur-président de la société, étant absent jusqu'au 11 du même mois.

Une séance a donc été agendée au 12 septembre 2006. Les parties ont toutefois été dans l'incapacité de s'entendre lors de dite séance.

Suite à la séance précitée, l'avocat [...], conseil de la demanderesse, a adressé aux parties un courrier daté du 15 septembre 2006, dans lequel il les a averties que sa cliente entendait se prévaloir de la disposition de l'acte instrumenté le 22 août 2005 qui lui permettait de renoncer à l'exécution du contrat et de réclamer aux vendeurs, en lieu et place, à titre de peine conventionnelle, le paiement de la somme de 270'000 fr., montant qu'elle a mis les parties en demeure de lui transférer pour le 29 septembre 2006 au plus tard.

Par lettre du même jour, la demanderesse a informé le conseil du notaire H._____ qu'elle prenait acte du refus de ce dernier d'établir un constat de carence et qu'elle réservait ses droits "dans l'hypothèse où il devait s'avérer qu'il était en l'espèce tenu, contrairement à ce qu'il

soutient, de dresser un constat de carence des vendeurs". Z._____ n'a à ce jour rien entrepris contre le notaire H._____.

Le conseil commun des défendeurs, l'avocat [...], a fait parvenir au conseil de la demanderesse une correspondance dans laquelle il a indiqué que la position de ses clients était que l'acte n'avait pas été conclu entre deux parties, soit un groupe de vendeurs d'une part et un acquéreur d'autre part, mais qu'il mettait en présence cinq parties distinctes et que les parcelles avaient été vendues séparément par chaque propriétaire à Z._____, selon des conditions propres à chacune de ces transactions. Le conseil des défendeurs a exposé que ses clients avaient tous respectés fidèlement l'intégralité de leurs engagements et que la décision prise par le notaire H._____ d'annuler la séance d'instrumentation ne leur était nullement imputable. En effet, cette annulation résultait, selon les défendeurs, du fait que l'engagement particulier pris par J._____ à l'égard de la demanderesse, d'obtenir à ses frais exclusifs la radiation de l'annotation de restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle n° [...] d'Orbe, n'avait pas été honorée. Selon l'avocat, ses clients ne pouvaient pas être tenus pour responsables de cette défaillance et l'engagement souscrit par J._____ constituait pour eux une *res inter alios acta*. Les défendeurs ont donc refusé de donner une suite quelconque à la mise en demeure de la demanderesse et ils ont annoncé qu'ils résisteraient à toute action judiciaire qui pourrait être intentée à leur encontre.

La demanderesse s'est déterminée sur la position ainsi exprimée dans un courrier de son conseil du 30 novembre 2006, mais les défendeurs sont restés sur leur position malgré une ultime relance de la demanderesse le 14 février 2007.

9. Z._____ a ouvert la présente action par le dépôt d'une demande du 13 juin 2007, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de dépens, principalement à ce que les défendeurs A.W._____, B.W._____, A.V._____, B.V._____, L._____ et J._____, solidairement entre eux, soient reconnus ses débiteurs et lui doivent paiement immédiat de la somme de 270'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 31 juillet 2006 (I), et subsidiairement, à ce que J._____ soit sa débitrice et lui doive paiement immédiat de la somme de 270'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 31 juillet 2006 (II), et à ce que J._____ soit tenue de la relever des dépens qui seraient mis à sa charge en faveur de A.W._____, B.W._____, A.V._____, B.V._____ et L._____ (III).

Par réponse du 4 octobre 2007, les défendeurs A.W._____, B.W._____, A.V._____, B.V._____ et L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la société demanderesse soit déboutée de toutes les conclusions prises contre eux.

J._____ n'a pas procédé.

10. Par acte du 30 mars 2007, A.W._____, B.W._____, L._____, A.V._____ et B.V._____ ont vendu à terme leurs parcelles de la commune d'Orbe n° [...], [...], [...] ainsi que 852 m2 provenant de la

parcelle [...] à [...] SA, qui a également promis d'acquérir ultérieurement le reste de la parcelle [...].

Dans un acte du 31 mai 2007 intitulé "Annulation de vente à terme - vente - réunion de biens-fonds" passé en l'étude de H. _____, les défendeurs ainsi que B.R. _____ sont convenus d'annuler purement et simplement les engagements découlant du contrat de vente du 30 mars 2007. Dit acte expose en effet préliminairement que pour des raisons tenant à la structure de la comptabilité de [...] SA, l'établissement bancaire assurant le financement partiel de l'acquisition des immeubles a exigé que ceux-ci soient acquis par B.R. _____ à titre personnel, en lieu et place de sa société. Les défendeurs ont donc conclu avec B.R. _____ un nouveau contrat de vente portant sur les parcelles n° [...] et [...], [...], et sur 852 m2 de la parcelle [...], la parcelle [...] et les 852 m2 de la parcelle [...] étant réunis pour former une nouvelle parcelle [...], ce pour un prix d'achat de 1'300'000 fr. payé le jour-même, le produit net de la vente devant être réparti conformément aux dispositions de la convention sous seing privé du 23 septembre 1997. Un acte de vente à terme a également été signé entre A.V. _____ et B.V. _____ d'une part et B.R. _____ d'autre part s'agissant du reste de la parcelle [...], pour une somme de 1'300'000 fr., qui serait également répartie conformément aux dispositions de la convention du 23 septembre 1997.

Selon un document du 7 septembre 2007 établi par le notaire H. _____, la somme de 1'300'000 fr. concernant la vente des parcelles [...], [...], [...] et d'une partie de la parcelle [...] a été répartie comme suit :

Vendeur(s)	Pourcentage selon convention du 23 septembre 1997	Part brute du prix de vente en CHF	Part nette du prix de vente en CHF
A.V. _____ et B.V. _____	31,5	409'500	389'025
A.W. _____ et B.W. _____	36,1	469'300	445'835
L. _____	7,3	94'900	90'155
J. _____	25,1	326'300	309'985

En vertu d'un décompte du notaire H. _____ du 18 juillet 2008, le produit de la vente du solde de la parcelle 2342 de B.V. _____ et A.V. _____, arrêté à 1'300'000 fr., a été réparti exactement de la même manière. Il faut toutefois noter que la part du produit de la vente qui devait en principe revenir à J. _____ a été versé à la République et Canton de Genève, désormais propriétaire de la parcelle [...] selon les dires du notaire H. _____.

11. Le 28 avril 2008, le Tribunal de district de Sion a prononcé la faillite de J. _____.

Par prononcé du 24 novembre 2008, conformément à l'article 230 LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la

faillite, RS 281.1), la même autorité a suspendu la faillite de J._____ faute d'actif.

Par courrier aux parties du 13 mars 2009, le président du tribunal de céans a déclaré hors de cause et de procès la partie défenderesse J._____, l'instance devant se poursuivre entre Z._____ et les autres parties défenderesses.

12. L'audience de jugement s'est tenue le 1^{er} octobre 2009 en présence des parties et de leurs conseils. La conciliation a été vainement tentée. La demanderesse a formellement retiré ses conclusions subsidiaires II et III à teneur de sa demande du 13 juin 2007.

a) Trois témoins ont été entendus à cette occasion. De leurs déclarations, on peut retenir les éléments suivants :

Le témoin M._____, administrateur de la demanderesse, a expliqué qu'il n'avait participé aux négociations avec les défendeurs qu'indirectement, B.R._____ agissant en tant que mandataire auquel il donnait des directives. Il a confirmé le caractère global de l'acquisition, à savoir que la demanderesse avait besoin de l'ensemble des parcelles pour réaliser le projet envisagé par le bureau [...]. Selon le témoin, les défendeurs étaient à l'origine du plan de quartier et ils ne pouvaient pas ignorer que le but de Z._____ était d'acquérir leurs parcelles pour y construire des bâtiments destinés à devenir des PPE. M._____ a en outre déclaré que les défendeurs et J._____ parlaient toujours en un seul nom et qu'il avait d'ailleurs toujours eu l'impression de ne s'adresser qu'à une seule entité.

Au sujet du courriel qu'il a adressé le 23 août 2006 au défendeur A.W._____, le témoin a estimé que le terme "irréalisable" était exagéré. Il a précisé que la demande de permis de construire avait suscité une seule opposition et qu'une négociation était sur le point d'aboutir avec l'opposant, au terme de laquelle ce dernier devait recevoir 200 ou 300 m² de terrain de la parcelle 2338 de J._____ en contrepartie du retrait de son opposition. M._____ a donc encore une fois souligné l'importance de l'acquisition de toutes les parcelles concernées. Il a admis que des négociations avaient été entreprises avec les défendeurs au sujet du prix, notamment lors de la séance du 12 septembre 2006, mais qu'elles n'avaient pas abouti puisque la parcelle de J._____ était indispensable pour lever l'opposition et ainsi obtenir le permis de construire. Le témoin a contesté avoir proposé aux défendeurs de racheter leurs terrains sans la parcelle de J._____ pour un montant de 1'900'000 fr., mais il a admis avoir proposé un prix pour les parcelles restantes, ce pour autant que le plan de quartier le permette. Les discussions pour savoir quelle valeur représentait le terrain de J._____ avaient toutefois échoué, les défendeurs estimant que l'impact de l'absence de dite parcelle était quasi nul. Il a ajouté que tout était prêt pour finaliser l'opération initiale, à savoir que la demanderesse avait le financement et que le paiement était programmé pour être exécuté à fin juillet 2006.

M. _____ a encore expliqué que le permis de construire n'avait jamais été délivré, en raison de l'opposition déjà mentionnée. Il a indiqué que B.R. _____ avait ultérieurement repris à son compte les plans mis à l'enquête et obtenu le permis de construire. Il a enfin rapporté que la demanderesse n'avait pas fait valoir ses droits contre l'architecte et qu'elle n'avait pas non plus réclamé de dédommagement à ce dernier ou à B.R. _____.

Le notaire H. _____ a également été entendu comme témoin. Il a expliqué qu'il ne se souvenait plus des circonstances de la signature de l'acte litigieux, mais qu'il se rappelait l'avoir instrumenté et qu'il s'agissait d'une vente à terme d'un certain nombre d'immeubles, qui devaient être acquis par la demanderesse. Selon le témoin, cette dernière avait la volonté de réaliser une promotion immobilière et étant donné que l'acte portait sur l'entier des immeubles, il en avait déduit qu'il s'agissait de les acquérir en totalité. Il a estimé qu'il y avait deux parties à l'acte, un vendeur « à plusieurs têtes » et un acheteur. Il a toutefois indiqué que cet acte était conditionné à la radiation d'une restriction au droit d'aliéner et que la vente ne pouvait pas avoir lieu si dite radiation n'était pas effectuée. Le notaire a expliqué que lors des actes de vente ultérieurs conclus avec B.R. _____, les vendeurs avaient appliqué la convention de société simple de 1997 pour répartir le prix de vente et que c'était pour cette raison que J. _____ avait reçu une partie de la somme. Il a précisé qu'une partie de la somme revenant à J. _____ était allée à l'Etat de Genève, qui était désormais propriétaire de la parcelle 2338 et que B.R. _____ avait pris le risque que la propriété de dite parcelle ne lui soit au final pas transférée.

Au sujet de la répartition du prix de vente des parcelles litigieuses, H. _____ a expliqué que comme certaines parcelles étaient inconstructibles car situées en zone de verdure, le produit de ce qui était constructible devait être réparti équitablement entre les parties. Il a en outre indiqué que même si J. _____ n'était à l'origine pas partie à la convention de société simple de 1997, cette dernière paraissait concernée par ce document.

Le notaire a enfin confirmé avoir refusé d'établir un constat de carence. Il a déclaré qu'un constat de carence ne pouvait être fait que lorsque la vente était exécutable mais qu'elle ne l'était effectivement pas du fait de l'une ou l'autre des parties et que, dans le cas présent, l'impossibilité de la vente n'était imputable qu'à J. _____ et non aux autres vendeurs.

B.R. _____, promoteur immobilier, a également livré son témoignage. Il a expliqué qu'il avait à l'époque proposé à la demanderesse d'acheter une partie des parcelles du quartier [...] pour y faire une promotion immobilière. Le témoin a confirmé avoir pour ce faire négocié avec les propriétaires des parcelles pour le compte de Z. _____. Au sujet de l'acte de vente à terme litigieux, il a déclaré qu'il s'agissait d'une vente ferme pour certaines parcelles ([...], [...]) et d'une vente conditionnelle pour d'autres. Il a ajouté que certaines parcelles étaient en zone inconstructible, mais que la péréquation était reportée sur la totalité des

parcelles. Il était évident pour le témoin que la demanderesse voulait acquérir toutes les parcelles en même temps et selon lui, les acheteurs étaient au courant de cette volonté. Il a également considéré que l'obligation pour les propriétaires desdites parcelles d'agir ensemble découlait de la convention de 1997. B.R._____ a ajouté que les défendeurs avaient activement pris part à l'élaboration du plan de quartier, qui avait été mis en œuvre pour valoriser tous les terrains s'y trouvant.

Selon le témoin, J._____ avait pris sa place dans la convention de société simple de 1997 lorsqu'il lui avait vendu sa parcelle n° [...], ce dont les autres parties à cette convention étaient au courant et ce à quoi elles avaient consenti. Il a exposé qu'il avait pu vendre sa parcelle à un prix supérieur à celui usuellement pratiqué pour les terrains en zone de verdure non constructible.

B.R._____ a également confirmé que la séance d'instrumentation prévue devant le notaire H._____ avait été annulée en raison des problèmes de la société J._____ mais que les autres vendeurs n'étaient pas en cause. Selon lui, si J._____ avait respecté ses engagements, la vente aurait pu être exécutée. Il a ajouté que l'administrateur de J._____ ferait l'objet de poursuites pénales dans le canton de Genève, à l'origine de la restriction au droit d'aliéner.

Le témoin a encore indiqué qu'il avait averti Z._____ qu'il entendait racheter lui-même les parcelles litigieuses et que celle-ci lui avait donné son accord. B.R._____ a expliqué qu'il avait dû modifier le projet mis à l'enquête par la demanderesse à cause des oppositions, notamment en ce qui concerne les places de parc et qu'il avait finalement obtenu le permis de construire. Il a précisé que la parcelle [...] faisait partie du projet mis à l'enquête. A cet égard, le témoin a rapporté qu'il avait "acheté" la parcelle [...], anciennement propriété de J._____, à l'Etat de Genève, qui aurait donné son aval pour que le transfert de propriété soit inscrit au Registre foncier, mais que le transfert ne serait pas encore effectif.

13. Le tribunal de céans a délibéré les 1^{er} et 28 octobre 2009. Le dispositif du présent jugement a été rendu le 5 novembre 2009. Par courrier du 6 novembre 2009, soit en temps utile, la demanderesse Z._____, par l'intermédiaire de son conseil, en a requis la motivation."

En droit, les premiers juges ont considéré que les défendeurs et J._____ formaient une société simple et agissaient visiblement aux yeux des tiers comme des associés. Ils ont par ailleurs estimé qu'une convention contraire à l'art. 544 al. 3 2^{ème} phrase CO ne saurait avoir été réservée dans l'acte de vente du 22 août 2005, et considéré que les associés étaient solidairement responsables. Enfin, ils ont estimé que les

codébiteurs solidaires de J._____ ne devaient pas s'acquitter du montant de la clause pénale, la vente ayant échoué uniquement en raison du non-respect par J._____ d'une condition mise à sa charge (cf. art. 146 CO).

B. I._____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à l'admission du recours (I) et à sa réforme en ce sens que les défendeurs, solidairement entre eux, sont les débiteurs d'I._____ et lui doivent paiement immédiat de la somme de 270'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 31 juillet 2006 (II). Subsidiairement, la recourante a conclu à l'admission du recours (I) et à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement (II).

Par mémoire du 31 janvier 2011, la recourante a développé ses moyens, renoncé à son recours en nullité et retiré la conclusion subsidiaire de son recours. Elle a par ailleurs confirmé ses conclusions relatives au recours en réforme.

Les intimés A.W._____, A.V._____, B.V._____, B.W._____ et L._____ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. a) Le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 131; ATF 137 III 127).

b) L'art. 451 al. 1 ch. 2 CPC-VD ouvre la voie du recours en réforme contre les jugements rendus par un tribunal d'arrondissement.

Le recours, interjeté en temps utile et comportant exclusivement des conclusions en réforme, est formellement recevable.

2. Quand bien même la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr, le tribunal d'arrondissement a admis sa compétence, les parties ayant fait élection de for et de juridiction auprès de son autorité. Il a dès lors appliqué les règles de la procédure accélérée conformément à l'art. 336 let. b CPC-VD. Ce point n'est pas remis en cause par les parties.

Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD), laquelle doit avoir un caractère exceptionnel (JT 2006 III 29 c. 1b pp. 30s; JT 2003 III 3; JT 2003 III 16; JT 2003 III 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Elle développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier.

3. La recourante demande le paiement de la clause pénale par les défendeurs et intimés du fait du non-respect de ses obligations par J._____.

Les premiers juges ont considéré que les défendeurs et J._____, en tant que vendeurs des parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier de "[...]", étaient liés entre eux par des rapports de

société simple et que, faute d'une convention contraire au sens de l'art. 544 al. 3 2^{ème} phrase CO, ils étaient solidairement responsables des engagements de la société. Ils en ont déduit que les défendeurs devaient en principe se voir imputer la carence de J._____ à l'origine de l'inexécution du contrat de vente à terme. Ils ont néanmoins nié qu'une telle responsabilité des défendeurs existât en l'occurrence en se fondant sur l'art. 146 CO, aux termes duquel, sauf stipulation contraire, l'un des débiteurs solidaires ne peut aggraver par son fait personnel la position des autres. A cet égard, les premiers juges ont constaté que l'exécution du contrat de vente avait échoué par la faute exclusive de J._____, manquement qui avait considérablement aggravé la position des autres associés en les exposant au paiement éventuel de la clause pénale. Rien ne laissant penser au demeurant que les associés aient voulu déroger au régime de l'art. 146 CO, cette disposition devait trouver application en l'espèce. Les premiers juges ont par conséquent conclu que les codébiteurs solidaires de J._____, à savoir les défendeurs, n'étaient pas redevables du montant de la clause pénale.

La recourante conteste, pour sa part, que l'art. 146 CO trouve à s'appliquer en l'occurrence. Elle expose que cette disposition ne s'applique que dans un cadre extracontractuel, soit lorsque le fait personnel de l'associé crée un lien juridique supplémentaire avec le tiers, et non pas lorsque le lien juridique préexistant est modifié ou brisé par le fait personnel de l'un des co-associés. A supposer même qu'elle trouve à s'appliquer dans le cadre du régime de responsabilité solidaire propre à la société simple, les conditions de son application au cas d'espèce ne sont pas remplies. D'abord, la défaillance de l'un des associés dans son obligation d'obtenir, préalablement à l'inscription du transfert de propriété de son immeuble au registre foncier, la radiation de la restriction du droit d'aliéner qui y était annotée n'empêchait pas la vente d'être exécutée, au besoin moyennant la consignation de la part du produit de la vente revenant à J._____, du moment qu'elle-même, recourante, avait satisfait à l'intégralité de ses obligations d'acheteuse. Ensuite, le défaut de signature de la réquisition de transfert de propriété sur les parcelles en cause était bien le fait de tous les vendeurs et non de l'un d'entre eux en

particulier. En outre, telle que stipulée et insérée dans les dispositions communes de l'acte de "Ventes à terme / Pactes d'emption" du 22 août 2005, la clause pénale concernait la partie défaillante considérée comme un tout et non pas un seul des membres de la société simple. A cela s'ajoute que l'obligation liée à ladite clause pénale existait à la signature de l'acte et qu'il n'y a eu aucune aggravation de cette obligation entre cette signature et l'échéance fixée pour la signature de la réquisition de transfert. Enfin, la non-radiation de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle de J._____ ne saurait être comprise comme le fait personnel de cette dernière, mais bien plutôt comme le manquement à une tâche s'inscrivant dans un ensemble d'obligations que devait remplir la partie venderesse.

Dans leur réponse, les intimés soutiennent, en premier lieu, que le tribunal a négligé l'examen des conditions d'exercice du droit au versement de la peine conventionnelle, alors qu'il aurait dû commencer par là. Ils font valoir, reprenant leur argumentation présentée devant les premiers juges, que la demanderesse n'a pas satisfait à son obligation de verser le prix de vente, la preuve dudit versement dans le délai contractuel péremptoire au 31 juillet 2006 ne résultant ni du jugement, ni des pièces du dossier. A cela s'ajoute que la non-signature de la réquisition de transfert n'est pas imputable à un refus de leur part, le notaire instrumentateur ayant purement et simplement annulé la séance du 16 juillet 2006, à laquelle ils se sont présentés en vain. Ils ne sauraient dès lors être considérés comme la "partie défaillante" au sens de l'acte de vente du 22 août 2005. Pour le surplus, les intimés réfutent les arguments exposés par la recourante tels que résumés ci-dessus.

4. Après avoir rappelé l'argumentation respective des parties, les premiers juges ont indiqué qu'ils procéderaient à un raisonnement en deux temps, à savoir dans une première phase examiner les éventuels rapports contractuels liant les défendeurs entre eux pour déterminer si la demanderesse était fondée à leur réclamer le paiement de la clause pénale, et dans une seconde phase examiner l'existence d'une éventuelle

impossibilité subséquente et déterminer si la demanderesse a satisfait à ses obligations.

a) Sur ce dernier point, et contrairement à ce que soutiennent les intimés, la recourante a bien satisfait à ses obligations en mettant à disposition la totalité du prix de vente, ainsi que l'avait constaté le notaire instrumentateur. Le jugement attaqué l'a d'ailleurs expressément retenu lorsqu'il relève que c'est uniquement la défaillance de J._____ qui a empêché la vente d'aboutir et que tant les autres vendeurs que l'acquéreur avaient quant à eux satisfait à leurs obligations. Au reste, il résulte de la lettre du Crédit Suisse du 24 juillet 2006 au notaire instrumentateur que les fonds étaient à disposition et que la banque n'attendait plus que l'appel de fonds du notaire pour verser le prix de vente convenu. L'argumentation des intimés sur ce point tombe dès lors à faux.

b) En tant qu'il considère ensuite que les défendeurs formaient, avec J._____, une société simple dont le but était de vendre ensemble et en bloc les parcelles appartenant à chacun des associés, le jugement doit être confirmé. Cette démarche commune ressort de manière suffisamment claire d'une part de la convention du 23 septembre 1997, et d'autre part de l'acte du 22 août 2005 intitulé "Ventes à terme / Pactes d'emption" instrumenté devant notaire, en particulier de son préambule, d'où se dégage l'*animus societatis* des vendeurs. Aucune disposition contractuelle ne permet au demeurant de retenir que les parties auraient entendu déroger au régime de responsabilité prévu à titre supplétif par l'art. 544 al. 3 CO. En particulier, la présentation en bloc des vendeurs dans l'acte de vente, la fixation d'un prix de vente global et forfaitaire ainsi que la stipulation d'une peine conventionnelle à la charge de la partie défallante désignée comme une seule partie accèdent la thèse de la solidarité, nonobstant les obligations particulières incombant aux vendeurs individuellement. Dans un tel cas, et même si l'acte ne mentionne pas expressément que les vendeurs s'engagent solidairement vis-à-vis de l'acheteuse, la solidarité résulte de la loi (cf. Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd., p. 721; ATF 116 II 707, JT 1991 I 357 c. 2c).

c) Pour ce qui est de l'application de l'art. 146 CO au cas d'espèce, telle que l'ont admise les premiers juges, il convient de rappeler que cette disposition a pour but d'empêcher l'un des débiteurs solidaires d'aggraver la situation de ses coassociés par son propre fait, notamment en étendant par accord avec le créancier les devoirs de ses coobligés ou en modifiant les conditions de leurs obligations respectives. De telles conventions, qui peuvent avoir pour objet l'exigibilité de la créance, le taux de l'intérêt ou la stipulation d'une peine conventionnelle, ne lient que le débiteur concerné mais non ses coobligés. Enfin, en cas d'impossibilité fautive subséquente d'exécuter l'obligation imputable à l'un des codébiteurs, celui-ci en répondra seul en vertu de l'art. 97 CO (cf. Romy, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 1 à 3 ad art. 146 CO, pp. 811-812; Schnyder, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., n. 1 à 5 ad art. 146 CO, pp. 758-759; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, vol. II, nn. 3936ss p. 324; cf. également TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 c. 4).

Contrairement à ce que retient le jugement attaqué, on ne discerne pas d'aggravation, sous forme de modification de l'obligation stipulée à la charge des vendeurs ou de l'un d'entre eux, entre la date de signature de l'acte de vente précité et l'échéance fixée pour la réquisition de transfert de propriété au registre foncier. On ne saurait davantage parler d'impossibilité fautive subséquente à la charge de J._____, dont on ignore pour quelle raison elle ne s'est pas exécutée et qui n'a pas été mise en demeure de le faire. Certes, on peut s'interroger sur les raisons qui ont poussé le notaire à annuler de sa propre initiative la séance d'instrumentation prévue le 26 juillet 2006 plutôt que d'établir un constat de carence, du reste réclamé par la demanderesse. Toujours est-il que les vendeurs n'ont pas signé la réquisition de transfert à la date prévue à cet effet, ce qui équivaut à une défaillance de la partie venderesse, soit des vendeurs pris dans leur ensemble. Il n'a par ailleurs pas été démontré par ces derniers que l'obligation principale mise à leur charge dans l'acte de vente, soit celle de transférer à la demanderesse la propriété des parcelles dont ils étaient propriétaires, aurait été frappée d'impossibilité

subséquente non fautive (cf. Mooser, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 2 à 4 ad art. 163 CO, p. 869).

d) Comme le relève pertinemment la recourante, l'élément déclenchant pour que l'une des parties puisse réclamer à l'autre le paiement de la peine conventionnelle stipulée est, selon les termes mêmes de l'acte de vente du 22 août 2005, que l'une des parties - venderesse ou acheteuse - ne se soit pas exécutée au 31 juillet 2006 au plus tard, soit pour la partie venderesse par la signature de la réquisition de transfert, soit pour l'acheteuse par le paiement du prix de vente. Or, en l'espèce, il n'est pas contesté qu'à cette date, les vendeurs n'avaient pas signé la réquisition de transfert pour le registre foncier comme ils s'y étaient engagés. Ces derniers sont donc réputés défaillants et la peine conventionnelle, telle qu'arrêtée dans l'acte de vente précité, est ainsi due. A cela ne change rien le fait que le notaire n'ait pas établi le constat de carence; un tel document ne constituait en effet pas, contrairement à ce que pensent les intimés, une condition de l'exigibilité de la peine conventionnelle, mais une simple modalité impliquant la mise en demeure de la partie défaillante. En définitive, la mise en demeure des vendeurs est intervenue par courrier du conseil de la recourante du 15 septembre 2006, comportant une manifestation de volonté claire de recevoir la prestation convenue.

e) Pour les raisons qui précèdent, on doit dès lors admettre que la demanderesse est en droit de rechercher les défendeurs, pris solidairement, en paiement de la peine conventionnelle stipulée dans l'acte de vente. Le recours doit donc être admis.

5. Les intimés ont conclu au rejet du recours sans prendre de conclusions en réduction de la peine conventionnelle pour le cas où ils seraient condamnés à en payer le montant. La question se pose cependant de savoir si la Chambre des recours est à même de réformer le jugement selon les conclusions formulées par la recourante et d'allouer à celle-ci le montant de 270'000 fr. plus intérêt à 5% l'an, ou s'il sied de

renvoyer la cause, en l'état, à la juridiction de première instance afin qu'elle examine si la peine stipulée apparaît excessive, au sens de l'art. 163 al. 3 CO, point que le juge doit examiner d'office même si le débiteur n'en a pas demandé expressément la réduction (ATF 133 III 201 c. 5.2 et les réf. citées).

En l'espèce, les intimés se sont contentés de conclure à libération des conclusions de la demande. Ils n'ont pas davantage allégué d'éléments susceptibles de justifier une éventuelle réduction, alors qu'il leur incombait, cas échéant, de le faire (ATF 133 III 43 c. 4.1 pp. 53-54; ATF 133 III 201 c. 5.2 pp. 209-210 et les réf. citées). Quoi qu'il en soit, le juge doit observer une certaine réserve en la matière, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine. Son intervention n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (ATF 133 III 43 c. 3.3.1 p. 48; ATF 133 III 201 c. 5.2 p. 209 et les réf. citées).

Le montant de la peine stipulée représente en l'occurrence le 10% du prix arrêté entre les parties pour la vente des parcelles concernées. Au vu des critères jurisprudentiels retenus dans les arrêts cités, une telle peine conventionnelle n'apparaît pas excessive au point de justifier une intervention d'office du juge. La peine conventionnelle et son montant sont donc confirmés, l'intérêt à 5% l'an étant alloué depuis le 30 septembre 2006, soit le lendemain du délai fixé par la recourante dans sa mise en demeure du 15 septembre 2006.

6. En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé dans le sens des conclusions de la recourante.

Obtenant gain de cause, celle-ci a droit à des dépens de 1^{ère} instance, comprenant le remboursement de ses frais de justice, par 3'400 fr., ainsi qu'une participation aux honoraires de son conseil, par 6'510 francs (art. 91 et 92 CPC-VD).

La recourante a également droit à des dépens de deuxième instance, comprenant le remboursement des frais d'arrêt et une participation aux honoraires de son conseil, que l'on peut fixer à 3'000 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
prononce :

- I. Le recours est admis.

- II. Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit :
 - I. Dit que les défendeurs A.V._____, B.V._____, A.W._____ et B.W._____ et L._____, solidairement entre eux, sont les débiteurs de Z._____, respectivement I._____, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 270'000 fr. (deux cent septante mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 septembre 2006 ;

 - III. Dit que les défendeurs A.V._____, B.V._____, A.W._____ et B.W._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser à Z._____, respectivement I._____, la somme de 9'910 fr. (neuf mille neuf cent dix francs) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 3'000 francs (trois mille francs).

IV. Les intimés A.V.____ et B.V.____, A.W.____ et B.W.____ et L.____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante I.____ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 mai 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Jean-Christophe Diserens (pour I.____),
- Me Raymond Didisheim (pour A.W.____ et crts).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 270'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La greffière :